



## 2. gangs offentlig høring av forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune - 2024-2036 - revidert forslag. Saksordfører: Kim Mogen Myhre

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
1/24	Kommuneplanutvalg	19.06.2024
89/24	Kommunestyret	19.06.2024

### Saken gjelder

Saken gjelder 2. gangs offentlig høring av behandling av kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune.

Planforslaget er oppdatert og revidert etter innkomne merknader og innspill, og det er gjennomført tilleggsutredninger der dette manglet. Planen er utarbeidet i samsvar med føringer som er lagt i samfunnsdelen, som ble vedtatt av kommunestyret 07.09.22 sak 6/22, samt regionale og nasjonale føringer.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig høring.

### Kommunedirektørens anbefaling

Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024-2036 sendes ut til offentlig ettersyn.

### Begrunnelse

Kommunedirektøren mener at det ferdigstilte planmaterialet imøtekommer alle krav, og foreslår at nytt planmateriale sendes ut på ny offentlig høring. Dette fordi planprosessen har dratt ut i tid og at det er tatt inn ett nytt forhold, samt at plankart og bestemmelser er endret.

### Kommuneplanutvalgs behandling av sak 1/2024 i møte den 19.06.2024:

#### Behandling

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende tilleggspunkt:

Tilleggspunkt

- Loe-Sønju på Loesmoen og Bollerud jordet på Darbu tilbakeføres til LNF i kommuneplanens arealdelen.

*Adrian Tollefsen ba etter dette om å få sin habilitet vurdert i henhold til kml. § 11 - 10, fvl. § 6 2. ledd. Han fratrådte under behandlingen. Kommuneplanutvalget godkjente dette og han fratrådte. Sine Frødin tiltrådte som vara. Varaordfører Trond Bermingrud overtok møteledelsen.*

**Hans Kristian Sveaas (H) fremmet følgende forslag:**

Saken oversendes kommunestyret for behandling.

**Avstemming:**

Kommunedirektørens anbefaling med tillegg fremmet av K.M. Myhre ble satt opp mot kommunedirektørens anbefaling. Kommunedirektørens anbefaling med tillegg ble vedtatt med 6 stemmer (Sp, SV, Ap og V). 5.stemte for kommunedirektørens anbefaling (H og Frp).

Det ble så stemt over forslag om å sende saken over til kommunestyret for behandling. Dette ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024-2036 sendes ut til offentlig ettersyn.

- Loe-Sønju på Loesmoen og Bollerud jordet på Darbu tilbakeføres til LNF i kommuneplanens arealdelen.

Saken oversendes kommunestyret for behandling.

**Begrunnelse**

Kommunedirektøren mener at det ferdigstilte planmaterialet imøtekommer alle krav, og foreslår at nytt planmateriale sendes ut på ny offentlig høring. Dette fordi planprosessen har dratt ut i tid og at det er tatt inn ett nytt forhold, samt at plankart og bestemmelser er endret.

**Kommunestyrets behandling av sak 89/2024 i møte den 19.06.2024:**

**Behandling**

*Ordfører Adrian Tollefsen ba om å få sin habilitet vurdert i henhold til kml. § 11 - 10, fvl. § 6 2. ledd. Han fratrådte under behandlingen. Varaordfører overtok møteledelsen. Kommunestyret godkjente at han var inhabil. Caroline Halmrast tiltrådte som vara.*

*Lasse Haugen (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert i henhold til fvl. § 6 1. ledd bokstav b. Han fratrådte under behandlingen. Kommunestyret godkjente at han var inhabil.*

*Kommunestyret talte etter dette 36. stemmeberettigede.*

**Hans Kristian Sveaas (H) fremmet kommunedirektørens opprinnelige forslag:**

Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024-2036 sendes ut til offentlig ettersyn.

**Begrunnelse**

Kommunedirektøren mener at det ferdigstilte planmaterialet imøtekommer alle krav, og foreslår at nytt planmateriale sendes ut på ny offentlig høring. Dette fordi planprosessen har dratt ut i tid og at det er tatt inn ett nytt forhold, samt at plankart og bestemmelser er endret.

#### **Avstemming:**

Forslag fremmet av H. K. Sveaas ble satt opp mot kommuneplanutvalgets innstilling. Forslag fremmet av H. K. Sveaas ble vedtatt med 19 stemmer (H, Frp og Krf) 17 (Ap, Sp, V, SV og R) stemte for kommuneplanutvalgets innstilling.

#### **Vedtak**

Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024-2036 sendes ut til offentlig ettersyn.

#### **Begrunnelse**

Kommunedirektøren mener at det ferdigstilte planmaterialet imøtekommer alle krav, og foreslår at nytt planmateriale sendes ut på ny offentlig høring. Dette fordi planprosessen har dratt ut i tid og at det er tatt inn ett nytt forhold, samt at plankart og bestemmelser er endret.

#### **Grunnlag for saken**

Forslag til kommuneplan, både samfunnsdelen og arealdelen var til offentlig høring i perioden 21. juni - 20. september 2021. Det ble fremmet innsigelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE til arealdelen. Innsigelsene ble blant annet fremmet med henvisning til manglende planbeskrivelse, mangelfulle utredninger og tekniske feil i plankartet.

Etter gjennomgang av merknadene og politiske drøftinger, vedtok kommuneplanutvalget at områdene Ullern/ Hasselbakken, Langebru/Prestaker, Solbergveien samt utvidelse av område for spredt fritidsbebyggelse konsekvensutredes og tas med videre.

Kommunedirektøren ferdigstilte revidert planforslag for behandling, og la dette fram for kommuneplanutvalget 25. januar 2023, og kommunestyret 8. februar 2023.

Kommunedirektøren ga følgende vurderinger:

#### **Nytt boligområde Ullern/Hasselbakken**

De supplerende utredningene for Ullernskogen avdekket betydelige naturverdier og gjorde store deler av arealet uegnet som utbyggingsområde. Utredninger i forhold til vei og trafikk viste mulige løsninger for atkomst til området, uten at det går ut over trafikksikkerhet eller fremkommelighet. Kommunedirektøren la til grunn at usikkerheten rundt atkomst, landskapsensyn og naturverdier må løses i fremtidig detaljregulering.

#### **Utvidelse av næringsområde Solbergveien**

Ny konsekvensvurderinger ble foretatt for næringsområde i Solbergveien. Utredningen viser at er forslaget ikke innebærer vesentlige konflikter.

#### **Harakollen B19**

Den foreslåtte arealutvidelsen legger i mindre grad til rette for et større antall boliger, men

utvides for å kunne tilrettelegge og planlegge infrastrukturtiltak, som atkomst til området, bussnuplass, utfartsparkering og tømmervelte. Ny trafikkutredning for Harakollen viste at rundkjøringen på Lerberg har tilstrekkelig kapasitet i forhold til forventet omfang av en utbygging på Lerberg. Kommunedirektøren mente det var grunnlag for å be om at innsigelsen frafalles.

### **Langebru/Prestaker**

Kommunedirektøren la til grunn at det vil bli noe økt trafikk på det kommunale veinettet og ut på fylkesveien, men at dette burde kunne løses gjennom kompenserende tiltak i en detaljregulering. Kommunedirektøren mente det var grunnlag for å be om at innsigelsen frafalles.

### **Spredt fritidsbebyggelse Råtavann**

Konsekvensutredning av område for spredt fritidsbebyggelse ved Råtavann var uteglemt i første høringsforslag. Utredningene viser at forslaget ikke innebærer vesentlig risiko eller interessekonflikter.

### **Hensynssone Eikeren – mangler på plankartet**

Plankart og bestemmelser ble oppdatert i henhold til merknader. Kommunedirektøren mener at det er grunnlag for å be om at innsigelsen frafalles.

### **Planutforming**

Revidert planforslag hadde en mer fullstendig ROS-analyse integrert i konsekvensutredningen. I tillegg ble tekst, feil og mangler i plankartet rettet opp. Kommunedirektøren la til grunn at det var grunnlag for å be om at innsigelsen frafalles.

Det ble samtidig vedtatt at dersom det gjenstod innsigelser på revidert planforslag, vil kommuneplanutvalget anmode om meklings.

### **Begrenset høring**

Forslag til revidert arealdel til kommuneplan ble 09.02.23 sendt på begrenset høring til innsigelsesmyndighetene for uttalelse.

Antall innsigelser ble betydelig redusert i høringsrunden. Innsigelsene til utbyggingsområdene Ullernskogen, Harakollen, næringsområde på Langebru ble opprettholdt, samt til ROS-analysen, da denne ikke var i tråd med anbefalt veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

### **Ullernskogen**

Statsforvalter begrunnet innsigelsen med at om lag 7 dekar fulldyrka jord ville gå tapt, i tillegg til at ny veitrase ville splitte jordet slik at restarealene vil kunne bli mindre drivbare. Videre ble det vurdert som overveiende sannsynlig at utbygging ville føre til betydelig negativ påvirkning på verdifulle naturverdier. Statsforvalteren la også til grunn at en utbygging av området vil være i strid med nasjonale og regionale føringer om bærekraftig areal- og transportplanlegging.

Statens vegvesen begrunnet innsigelsen Ullernskogen med erfaring fra utbyggingen på Harakollen, og la til grunn at utbyggingsvolumet vil bli større enn de 350 boliger som ble vurdert i trafikkanalysen. Konsekvensvurderingene ble derfor vurdert som mangelfull i forhold til sikring og utforming av akseptable adkomstløsninger og trygg skoleveg.

## **Harakollen B19**

Statens vegvesen viser til tidligere uttalelse og opprettholder innsigelsen, begrunnet i manglende konsekvensutredning og sikring av gjennomføring av akseptable adkomstløsninger og trygg skoleveg. Det er et krav at tilfredsstillende adkomst avklares i kommuneplan. Utredningene anses derfor som mangelfull for Harakollen B19.

## **Omdisponering av friområde ved Langebru**

Statens vegvesen viser til trafikkutredningen som er utarbeidet og opprettholder innsigelsen til omdisponeringen av området. Utredningen viser blant annet til at utformingen av veisystemet i området ikke er tilpasset dagens trafikk eller gjeldende kommunale veinorm. Brua og veiene har redusert bredde og således begrensninger i framkommelighet, hvilket allerede i dag medfører oppstuvning av trafikk inn mot krysset med E134. Utredningen viser også at det i krysset mellom Loesdalsveien og Prestebråtan allerede i dag er behov for venstresvingefelt

## **Plankart og bestemmelser**

NVE vurderte at sikkerheten mot flomfare fortsatt ikke var godt nok ivaretatt i planforslaget. Det ble satt krav om at aktsomhetskartet for flom må vises som hensynssone og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten. Videre var det krav om at hensynssoner i høyspentlinjer og transformatorstasjoner reguleres inn i planen og tilknytted bestemmelser som viser at disse er regulert etter energiloven. I dialogen administrasjonen hadde med NVE, klargjorde NVE bakgrunnen for deres krav og hvorfor de ikke kunne fravike disse. Kraven fra NVE ble presentert for meklingsutvalget.

## **Møte i meklingsutvalget**

Med bakgrunn i de forelagte utredninger og innsigelsenes innhold, presenterte Kommunedirektøren faglige vurderinger i meklingsutvalget 8.11.2023.

For Ullernåsen ble det lagt frem en skisse som framstilte potensialet for omfanget av fremtidig utbyggingsområde. I skissen var hensynet til naturmangfold, fareområder og friluftsliv ivaretatt. Skissert potensielt utbyggingsareal ble vurdert til å være 26,2 daa. Meklingsutvalget vurderte da at det ikke var hensiktsmessig å gå videre med forslaget, da en så begrenset utbygging ikke var hensiktsmessig. Meklingsutvalget besluttet å innstille på å trekke forslag om fremtidig boligformål på Ullernåsen.

Innsigelsen til Harakollen B19, slik den var formulert i brev av 05.05.2023 fra Statens vegvesen, var begrunnet i den samlede trafikkbelastning for rundkjøringen på Lerberg, ved utbygging av både Ullernskogen og Harakollen B19. Meklingsutvalget la derfor til grunn at det ikke lenger ville være grunnlag for Statens vegvesen å opprettholde innsigelsen til Harakollen, når Ullernskogen ble tatt ut av planforslaget.

I forhold til forslag til næringsformål på Langebru har Kommunedirektørens holdning vært at de foreliggende utredninger viser at det vil kunne være mulig å finne løsning på atkomst til området. Kommunedirektøren konstaterer at Statens vegvesen ikke er enig i dette. Meklingsutvalget besluttet på denne bakgrunn å innstille på å trekke forslag om fremtidig næringsformål ved Langebru/Prestaker.

Meklingsutvalget tok innsigelsene fra NVE til etterretning. På bakgrunn av møtet i meklingsutvalget la kommunedirektøren fram sak til kommuneplanutvalget 13.12.2023. Kommuneplanutvalget i Øvre Eiker fattet i sak 3/23 følgende vedtak:

*Kommunedirektøren ferdigstiller forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2023-2035, slik at innsigelsene kan frafalles og planen egengodkjennes. Følgende endringer foreslås:*

- 1. Forslag til omdisponering og endret arealformål for Ullernskogen og Prestaker tas ut av planforslaget.*
- 2. Kommunedirektøren tar kontakt med Statens vegvesen for å løse innsigelsen for utvidelsen av Harakollen.*
- 3. Følgende bestemmelse tas inn i planen etter krav fra NVE: «Det bygges ikke, og fradeles ikke tomter for bebyggelse, i områder som ligger innenfor NVEs faresonekart og aktsomhetsområder for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3.»*
- 4. Kommunedirektøren utarbeider ny ROS-analyse i tråd med veileder.*

I forhold til punkt 2 i vedtaket oversendte administrasjonen en redegjørelse til Statens vegvesen hvor det fremkom at den foreslått utvidelsen av Harakollen B19 ikke vil medføre trafikkøkning ut over opprinnelig reguleringsplan for Harakollen øst. I 2016 ble deler av denne planen omregulert ved at terrasseblokker ble erstattet med eneboliger og tomannsboliger. Denne reduksjonen tilsvarer om lag samme omfang av boenheter som den foreslåtte utvidelsen av Harakollen som ligger i forslag til kommuneplanens arealdel.

I svaret fra Statens vegvesen, mottatt 25.4.2024, gir de en foreløpig tilbakemelding som sier at den foreslåtte utvidelsen av boligområde på Harakollen kan aksepteres dersom boligområdene i Ullernskogen/Hasselbakken tas ut av kommuneplanforslaget og det legges inn planbestemmelse om etablering av eneboliger i det utvidede område.

Kommunedirektøren er kritisk til vurderingene Statens vegvesen har gjort i forhold Harakollen B19. Men, erkjenner at dette kan forstås ut ifra at utbyggingsformål som ligger inne i gjeldene arealplan er vist, ved en inkurie, som fremtidig utbyggingsformål. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det ikke er hensiktsmessig å utsette prosessen med å få vedtatt ny arealplan ved å gå til meklings på dette spørsmålet. Plankartet er for øvrig endra slik at arealet på B19, som ligger i gjeldene arealplan, nå vises som eksisterende. For utvidelsen er det tatt inn bestemmelsesområde som krevd av SVV.

### **ROS-analyse**

ROS-analyse er utarbeidet i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ut over oppfølging av innsigelsene som er skissert over, er det gjort tre endringer i plankartet:

- Sans Souci. I tidligere høringsforslag var hele arealet som tidligere var avsatt til tjenesteyting, lagt inn som boligformål. Reguleringsprosessen har vist at deler av arealet ikke vil kunne la seg endre. Det foreslås derfor at området ved hovedhuset og undervisningsbygget forblir avsatt til tjenesteyting.
- Halstoppen. I gjeldende kommuneplan er arealer eid av ØEK avsatt til boligformål. I høringsforslaget ble dette foreslått tilbakeført til LNF i sin helhet. Det viser seg at mindre deler av kommunens eiendom er nødvendig for gjennomføring av veiframføring til reguleringsforslaget som foreligger på Halstoppen. Denne delen av kommunens eiendom foreslås derfor å opprettholdes som boligformål.

- Ved en inkurie ble ikke forslag til gangbru over Drammenselva, fra Stryken til Loesmoen, tatt ut ved forrige høring, slik kommuneplanutvalget ba om. Denne er nå tatt ut.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret slutter seg til de endringene som er foreslått, og som er beskrevet i saken. Formålet er å få lagt et planforslag ut på offentlig ettersyn uten at det framsettes innsigelser til det. Kommuneplanforslaget må være fritt for innsigelser før det kan egengodkjennes av kommunestyret. Det er viktig nå å få vedtatt en revidert arealplan, med de nye føringene som ligger i denne.

Arbeidet med ny planstrategi er i gang. Eventuelle forhold som det sittende kommunestyret ønsker å endre i planen, foreslås å bli tatt opp i ny planrevisjon.

Statsforvalteren hadde merknad til at sist revisjon kun var oversendt de myndigheter som hadde innsigelser til planforslaget. Medvirkningens sentrale rolle i plan- og bygningsloven tilsier at alle berørte parter skal ha reell mulighet til å uttale seg om arealbruken og dens virkninger før planen blir vedtatt av kommunestyret. Ettersom det er gjort mindre endringer i planforslaget anbefaler Kommunedirektøren derfor å kjøre et fullt offentlig ettersyn.

Et offentlig ettersyn vil ikke forlenge perioden frem til endelig vedtak av kommuneplanens arealdel, som forventes å kunne skje i oktober.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslag til revidert arealdel til kommuneplanen legges til ut til nytt offentlig ettersyn.

## **Alternative forslag til vedtak**

### Alternativ 1

#### Begrunnelse

#### Vedlegg:

- 1 Juni 2024 Planbeskrivelse
- 2 Reviderte bestemmelser 30.05.24
- 3 Juni 2024 ROS
- 4 Juni 2024 KU arealforslag
- 5 Oversiktskart
- 6 Delområde Hokksund
- 7 Delområde Vestfossen
- 8 Delområde Ormåsen
- 9 Delområde Darbu

**Tidligere behandlinger** [kun i kommunestyrets sakspapirer]